

# **Regulamento do Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE) - Alteração**

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

1. O presente Regulamento do Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial (ADP-EI), também designado Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, adiante designado por Plano de Pormenor, visa disciplinar a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço urbano e urbanizável por ele abrangido e definindo as condições de urbanização, edificabilidade, bem como a caracterização dos espaços públicos.
2. Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, e sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitetónicas, suas alterações bem como os atos de controlo prévio das operações urbanísticas nele previstas.

### **Artigo 2.º**

#### **Área territorial**

A área total do Plano de Pormenor abrange administrativamente três freguesias do concelho, Avanca, Beduído e Pardilhó, num total de 289,7 ha, conforme delimitação constante da Planta de Implantação, e integra-se nas previsões do Plano Diretor Municipal de Estarreja em Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial, destinada à expansão industrial

### **Artigo 3.º**

#### **Objetivos**

Constituem objetivos gerais do Plano:

- a) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território preconizada para esta área tal como prevista no PDM, tirando proveitos da sua

integração geoestratégica assente num anel rodoferroviário estruturante (Linha do Norte e EM 558 e variante à EN 224);

- b) Consolidar, revitalizar e diversificar o tecido produtivo local, atribuindo-lhe condições de maior qualificação e competitividade económica;
- c) Promover o desenvolvimento económico concelhio baseado em princípios de forte valorização ambiental, traduzidos em medidas concretas de auto sustentabilidade deste Eco-Parque;
- d) Garantir sistemas de continuidade do Eco-Parque com a envolvente, em particular nos sistemas mais estruturantes, a saber, as redes de infraestruturas, estrutura ecológica e espaços públicos de uso coletivo;
- e) Criar um espaço com condições estruturais flexíveis, capaz de dar resposta a um mercado cada vez mais competitivo e variável, permitindo uma versatilidade capaz de acolher várias tipologias de procura, assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação.
- f) Promover e complementar uma oferta de atividades empresariais de suporte ao Pólo Químico de Estarreja, um dos maiores, se não mesmo o maior do País neste ramo de atividades, onde se localizam unidades de grande dimensão nacional (CUF) e multinacional (Dow Chemical; Air Liquide; Cires);
- g) Reforçar as condições de empreendedorismo local, para tornar o concelho de Estarreja propulsor de competitividade ambiental regional e da valorização do conhecimento científico e da promoção tecnológica, beneficiando da proximidade à Universidade de Aveiro.

#### **Artigo 4.º**

##### **Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

1. A área de abrangência do Plano de Pormenor integra-se em área classificada, de acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja, como Espaço de Atividades Económicas.
2. A área abrangida pelo Plano de Pormenor encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Estarreja, cujas disposições relativas a estacionamento e a Índices de Ocupação e Utilização do Solo em Espaço de Atividades Económicas são alteradas.

## **Artigo 5.º**

### **Vinculação**

As disposições do Plano de Pormenor vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

## **Artigo 6.º**

### **Conteúdo documental**

1. O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2. Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos:

- a) Relatório do Plano, que integra o programa de execução para as ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- b) Relatório Ambiental e resumo não técnico;
- c) Planta de Enquadramento Territorial;
- d) Planta da Situação Existente;
- e) Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- f) Planta das Licenças, autorizações ou admissões de comunicações prévias de Operações Urbanísticas existentes;
- g) Plantas de Infraestruturas Existentes e Propostas:
  - I. Rede de abastecimento de água potável;
  - II. Rede de água bruta;
  - III. Rede de águas pluviais;
  - IV. Rede de saneamento;
  - V. Redes elétricas de média tensão, baixa tensão e iluminação pública;
  - VI. Rede de telecomunicações;
  - VII. Rede de gás;
- h) Rede viária – Perfis transversais tipo propostos;
- i) Planta de modelação do terreno;
- j) Perfis e volumes do edificado;
- k) Extrato da Planta de Ordenamento no P.D.M. em Vigor;

- l) Extrato da Planta de Condicionantes no P.D.M. em Vigor: Domínio Público Hídrico, Passagem, Linhas Alta Tensão, Escolas, Imóveis Interesse Público, Plano Rodoviário Nacional, Vias Municipais (Classificadas), Via-férrea;
- m) Extrato do Mapa de Perigosidade de Incêndio Florestal;
- n) Faixa de Gestão de Combustível (na área de ampliação do Plano de Pormenor)

## **Artigo 7.º**

### **Definições**

1. O Plano de Pormenor adota as noções constantes dos diplomas referentes a vocabulário de ordenamento do território e urbanístico, nomeadamente:
  - a) Afastamento: é a distância entre a fachada lateral ou tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.
  - b) Alinhamento: é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
  - c) Altura da fachada: é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
  - d) Área de construção do edifício: é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exceção das áreas em sótão e em caves sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
  - e) Área de implantação do edifício: é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
  - f) Índice de impermeabilização do solo (Iimp): é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ( $\Sigma A_{imp}$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

- g) Índice de ocupação do solo ( $I_o$ ): é o quociente entre a área total de implantação ( $\Sigma A_i$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.
  - h) Índice de utilização do solo ( $I_u$ ): é o quociente entre a área total de construção ( $\Sigma A_c$ ) e a área de solo ( $A_s$ ) a que o índice diz respeito.
  - i) Parâmetros de edificabilidade: são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis.
  - j) Polígono de implantação: é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
  - k) Recuo: é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.
2. O plano de pormenor contém, ainda, as seguintes definições:
- a) Pólos modulados: correspondem a áreas destinadas ao uso industrial constituídas por módulos-base.
  - b) Pólos não modulados: correspondem a áreas destinadas ao uso industrial não constituídas por módulos base, mas por parcelas de dimensões variáveis.
  - c) Módulo-base: constitui a parcela base que integra os pólos modulados, cuja dimensão de frente é sempre de 30 m, independentemente do valor da sua profundidade.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 8.º**

##### **Identificação**

No território abrangido pelo Plano de Pormenor serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, designadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Infraestruturas Básicas:
  - i. Rede Elétrica
    - a. Alta Tensão – Rede Aérea a 60KV
    - b. Média Tensão – Rede Aérea a 15KV

- c. Média tensão – Rede Subterrânea a 15KV
- ii. Gasodutos e Redes de Distribuição
  - a. Rede de 1º Escalão
  - b. Rede Secundária
- b) Infraestruturas de Transporte e Comunicações:
  - iii. Vias Municipais - EM 558
  - iv. Vias Férreas

## **CAPÍTULO III**

### **QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

#### **SECÇÃO I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 9.º**

##### **Qualificação**

A totalidade da área de intervenção do Plano de Pormenor é classificada como solo urbano, qualificada quer como solo urbanizado quer como solo urbanizável.

## **CAPÍTULO IV**

### **REGIME DO USO DO SOLO**

#### **SECÇÃO I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 10.º**

##### **Transformação fundiária**

A ocupação do espaço na área de intervenção do Plano de Pormenor obedece à estruturação predial constante na Planta de Implantação e deverá respeitar o desenho estabelecido na mesma, sem prejuízo do disposto no artigo 12º (Emparcelamento de lotes ou parcelas).

##### **Artigo 11.º**

##### **Caracterização e usos**

1. Para efeitos de gestão, a área de intervenção é estruturada nas seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:
  - a) Espaços de atividades económicas;
  - b) Espaços de Uso Especial;
  - c) Espaços canais;
  - d) Espaços verdes.
2. Para efeitos da alínea a) do número anterior o território é estruturado nas seguintes subcategorias:
  - a) Pólos modulados para indústria (Pólo A e Pólo H);
  - b) Pólos não modulados para indústria (Pólos B, C, D, E, F e G);
  - c) Uma área para a instalação de um posto de abastecimento de combustíveis e parque de repouso para veículos pesados (Pab);
  - d) Uma área de equipamentos de utilização coletiva e serviços (EQS);
  - e) Uma área para restauração e comércio (RC);
3. Para efeitos da alínea b) do número 1 do presente artigo o território é estruturado nas seguintes subcategorias:
  - a) Área de treino e formação para proteção civil (PC);
  - b) Área destinada a infraestruturas territoriais e urbanas.
4. Integram as infraestruturas territoriais:
  - d) Uma Plataforma Intermodal (Pi);
  - e) Um Heliporto (H).
5. Integram as infraestruturas urbanas:
  - a) Um reservatório para armazenamento de águas pluviais (R);
  - b) Um parque de captação de energia solar e de estacionamento (ES) e
  - c) Áreas destinadas a bacias de retenção de águas pluviais (B).
6. Para efeitos da alínea c) do número 1 do presente artigo os espaços canais são compostos por:
  - a) Vias existentes;
  - b) Vias propostas;
  - c) Vias para viaturas de emergência;
  - d) Pista clicável;
  - e) Áreas de estacionamento público para veículos pesados e
  - f) Áreas de estacionamento público para veículos ligeiros.

## **Artigo 12.º**

### **Emparcelamento de lotes ou parcelas**

1. É permitido, para a formação de parcelas de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes ou parcelas contíguas para todas as categorias de espaço previstas no plano.
2. As regras de emparcelamento são as seguintes:
  - a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação das parcelas a emparcelar, acrescido do polígono que resulta da supressão dos afastamentos laterais, nesse ato de emparcelamento.
  - b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros das parcelas anexadas, constantes do quadro “Parâmetros de Construção” que integra a Planta de Implantação.

## **Artigo 13.º**

### **Ocupação dos lotes ou parcelas**

1. Cada lote ou parcela tem a área e dimensões previstas na Planta de Implantação.
2. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os limites dos lotes ou parcelas deverão ser pavimentados ou ajardinados.
3. Nos acessos, estacionamento e áreas livres dos lotes ou parcelas devem ser utilizados, sempre que possível, materiais permeáveis e semipermeáveis.
4. Nos espaços permeáveis ou semipermeáveis, considerados para o cálculo do Índice de Impermeabilização, não são permitidos aterros ou depósitos de materiais.
5. Admite-se a instalação de zonas de exposição, comercialização e escritórios de empresas em qualquer lote ou parcela identificados na Planta de Implantação, quando tal seja associado à atividade principal e desde que os mesmos se implantem em edifícios agregados à estrutura edificada principal ou dentro desta.

## **SUBSECÇÃO I**

### **Obras de Edificação**

## **Artigo 14.º**

### **Obras de Edificação**

1. As obras de edificação devem respeitar o quadro de “Parâmetros de Construção” constante da Planta de Implantação e do Anexo I do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.



2. A construção principal terá de se implantar no interior do polígono de implantação definido na Planta de Implantação.
3. É admitida a edificação fora do polígono de implantação, de construções de apoio funcional às instalações principais, devidamente enquadradas, até ao limite de 5% da área máxima de implantação permitida para o lote ou parcela, nomeadamente portarias e instalações técnicas (postos de transformação, estações de bombagem, compartimentos para recolha de resíduos sólidos, etc.), estas últimas, a implantar, sempre que possível, abaixo da cota do solo.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Elementos Construtivos**

#### **Artigo 15.º**

##### **Corpos balançados e palas**

Admite-se a existência de corpos balançados e palas de proteção aos edifícios podendo estes projetar-se para além do polígono de implantação até ao limite do lote ou parcela e desde que, em circunstância alguma, prejudiquem ou impeçam a circulação viária e pedonal nem no interior do lote ou parcela nem nos espaços públicos ou privados adjacentes, e nunca excedam 25% da área total de construção permitida os mesmos.

#### **Artigo 16.º**

##### **Materiais e cores a utilizar nas fachadas**

Admite-se a utilização de qualquer material e cor nas fachadas das edificações.

## **SUBSECÇÃO III**

### **Áreas de Estacionamento**

#### **Artigo 17.º**

##### **Estacionamento**

A obras de edificação a concretizar nos lotes ou parcelas deverão organizar o lote ou parcela de forma a, garantir a existência de espaços para estacionamento de veículos no seu interior, a assegurar as áreas necessárias à carga, descarga e circulação de veículos

no seu interior, asseverando o seu correto funcionamento e autonomia, e prever propostas de tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

## SECÇÃO II

### Espaço de Atividades Económicas

#### Artigo 18.º

##### Caracterização e usos

O Espaço de Atividades Económicas engloba o conjunto de lotes ou parcelas destinados a indústria, existente ou proposta, à instalação de áreas de logística e de serviços de apoio ao seu funcionamento, nomeadamente comércio, restauração e bebidas, serviços e equipamentos coletivos, posto de abastecimento de combustíveis e parque de repouso para veículos pesados e todos os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades (entre outros, alojamento para direção, vigilância ou guarda, escritórios, depósitos, armazéns, garagens coletivas).

#### SUBSECÇÃO I

##### Indústria

#### Disposições comuns aos Pólos modulados e não modulados

#### Artigo 19.º

##### Ocupação dos lotes ou parcelas

1. As áreas para instalação de unidades industriais são estruturadas por setores de modulação, podendo estes qualificar-se como modulados ou não modulados.
2. Nos lotes ou parcelas integrados nos pólos industriais as obras de edificação têm de respeitar os polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação e ocorrer no interior do mesmo e cumprir os seguintes parâmetros de edificabilidade identificados no quadro seguinte, os quais variam em função da dimensão das parcelas:

| PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE   | PARCELAS                      |   |   |  |   |                           |
|---------------------------------|-------------------------------|---|---|--|---|---------------------------|
|                                 | ≤ 2.250 m <sup>2</sup><br>(*) | >2.250 m <sup>2</sup> ≤<br>3.000 m <sup>2</sup> | >3.000 m <sup>2</sup> ≤<br>4.500 m <sup>2</sup> | >4.500 m <sup>2</sup> ≤<br>20.000 m <sup>2</sup> | >20.000 m <sup>2</sup> ≤<br>75.000 m <sup>2</sup> | >75.000<br>m <sup>2</sup> |
| Índice de Ocupação do Solo (Io) | ≤ 46,4 %                      | ≤ 49,4 %  | ≤ 55,0 %  | ≤ 65,0 %   | ≤ 65,0 %  | ≤ 70,0 %                  |

|   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Índice de Utilização do Solo (Iu )  | $\geq 0,20 \leq 0,60$ | $\geq 0,20 \leq 0,60$ | $\geq 0,20 \leq 0,65$ | $\geq 0,20 \leq 0,75$ | $\geq 0,20 \leq 0,75$ | $\geq 0,20 \leq 0,75$ |
| Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)  | $\leq 0,90$           | $\leq 0,90$           | $\leq 0,90$           | $\leq 0,90$           | $\leq 0,90$           | $\leq 0,90$           |
| (*) – Excetuam-se os lotes ou parcelas (H01 a H18) destinados à construção em banda cujos parâmetros de edificabilidade se encontram previstos no Quadro Anexo ao presente Regulamento e que, também faz parte integrante da Planta de Implantação. |                       |                       |                       |                       |                       |                       |

## **Artigo 20.º**

### **Edificações existentes**

1. Nas obras de conservação em edificações construídas ao abrigo do direito anterior devem ser mantidas as características arquitetónicas, os parâmetros de edificabilidade e as implantações atuais.
2. Nos lotes com construções erigidas ao abrigo do direito anterior são admitidas obras de ampliação e obras de alteração, desde que sejam cumpridos os parâmetros de edificabilidade previstos no quadro de síntese e na respetiva Planta de Implantação, bem como as demais disposições aplicáveis do presente Regulamento e demais legislação em vigor.

## **Artigo 21.º**

### **Altura das fachadas**

1. A altura da fachada máxima admissível para as construções é de 15 m sem platibanda e de 16 m com platibanda.
2. Em casos excecionais e devidamente fundamentados em que a atividade industrial a instalar o exija, admite-se a derrogação dos valores indicados no n.º 1.

## **Artigo 22.º**

### **Afastamentos laterais, de tardoz e recuos**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação são obtidos, em regra, por um recuo de 11 metros, por afastamentos laterais de 6 metros e um afastamento de tardoz de 6 metros.
2. Constituem exceções ao disposto no número anterior as seguintes situações:

- a) Parcela B01e C01 em que o recuo e os afastamentos laterais e de tardoiz são de 11 metros;
- b) Parcela C02 em que o recuo e os afastamentos laterais são de 11 metros e o afastamento de tardoiz de 6 metros;
- c) Parcela C03 em que a distância mínima da fachada virada para a Avenida Cidade de Estarreja ao limite da parcela ou lote é de 11 metros sendo as restantes fachadas distanciadas, no mínimo, de 6 metros dos limites da parcela ou lote;
- d) Parcela C04 em que a distância mínima da fachada virada para a Avenida Pacopar ao limite da parcela ou lote é de 11 metros sendo as restantes fachadas distanciadas, no mínimo, de 6 metros dos limites da parcela ou lote;
- e) Parcelas H01, H09, H10 e H18 em que o recuo é de 14 metros, o afastamento lateral de 11 metros e o afastamento de tardoiz de 6 metros;
- f) Parcelas H02 a H08 e H11 a H17 em que o recuo é de 14 metros e o afastamento de tardoiz de 6 metros.

### **Artigo 23.º**

#### **Áreas livres no interior dos lotes**

1. Cada unidade industrial deverá prever, dentro dos limites da parcela que ocupa, as áreas livres necessárias para cargas e descargas, estacionamento próprios e acessos ao interior da parcela ou lote, de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia e que constarão do projeto da unidade a instalar.
2. É obrigatória a execução de uma trincheira de infiltração de águas pluviais formando um anel contínuo admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote ou parcela.
3. As áreas não ocupadas no interior dos lotes ou parcelas com edificações, acessos, estacionamento, armazenamento ao ar livre e trincheiras de infiltração, deverão ser ajardinadas e arborizadas.

### **Artigo 24.º**

#### **Acessos aos lotes**

1. O acesso aos lotes ou parcelas será feito a partir da ligação a qualquer das vias secundárias não sendo permitidas ligações às Avenidas Cidade de Estarreja e/ou Avenida Pacopar.

2. Excetuam-se do número anterior os lotes ou parcelas com área superior a 50.000 m<sup>2</sup>, caso em que será permitido o acesso aos lotes através de ligação à Avenida Cidade de Estarreja e/ou Avenida Pacopar.

### **Artigo 25.º**

#### **Estacionamento**

1. Cada unidade industrial deverá prever no interior da parcela ou lote que ocupa o número e tipologia de lugares de estacionamento necessários de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia, garantido, no mínimo, um lugar de estacionamento por cada 500 m<sup>2</sup> de área de construção.
2. O projeto de controlo da operação urbanística de instalação da atividade industrial deve conter estudo comprovativo do cumprimento do disposto no número anterior.

### **SUBSECÇÃO II**

#### **Disposições específicas dos Pólos Modulados A e H**

### **Artigo 26.º**

#### **Caracterização**

1. Os Pólos modulados para a indústria são em número de dois, sendo designados na Planta de Implantação por Pólo A e Pólo H, e constituem o conjunto das áreas destinadas a indústrias a instalar em lotes ou parcelas de superfície até 20.000 m<sup>2</sup>.
2. No Pólo H, os lotes ou parcelas com a identificação de H01 a H18 na Planta de Implantação, caracterizam-se por serem de menor dimensão e se destinarem à construção de edifícios em banda.

### **Artigo 27.º**

#### **Regime**

1. Os Pólo Modulados A e H são constituídos, maioritariamente, por módulos-base cuja dimensão de frente é sempre de 30 m independentemente do valor da sua profundidade, que poderão associar-se, desde que sejam cumpridas as seguintes regras específicas:
  - a) A área máxima da parcela resultante da associação de módulos-base não pode exceder os 20 000m<sup>2</sup>;
  - b) Seja observada a regra contida na seguinte fórmula:

**P (Profundidade) ≥ F (frente) ≥ 0,3P (profundidade)**

2. Excetuam-se do número anterior os lotes ou parcelas destinados à construção em banda.
3. Nos lotes ou parcelas referidos no número anterior, o recuo, definido pelos polígonos de implantação face às vias que marginam as parcelas, terá de ser respeitado, no mínimo, em 50% do comprimento da fachada.

### **SUBSECÇÃO III**

## **Posto de Abastecimento de Combustíveis e Parque de Repouso para Veículos Pesados – Pab**

### **Artigo 28.º**

#### **Caracterização e usos**

A parcela designada na Planta de Implantação por Pab destina-se à instalação de um posto de abastecimento de combustíveis, parque de estacionamento de veículos pesados e zona de repouso, podendo ter associado, a título complementar, serviços de oficinas de assistência a veículos, áreas de restauração e bebidas, comércio de conveniência, sanitários e balneários de apoio, bem como todos os demais usos compatíveis que se constituirão em termos de complementaridade da atividade industrial numa filosofia de ocupação do espaço multifuncional.

### **Artigo 29.º**

#### **Regime**

1. As entradas e saídas de viaturas a esta parcela ou lote efetuam-se a partir da Avenida Cidade de Estarreja, tendo de ficar garantidas, no interior do lote ou parcela, as áreas necessárias à realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos assim como as operações de abastecimento de matérias necessárias às atividades a instalar.
2. Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

| <b>PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE</b> | <b>VALOR</b> |
|--------------------------------------|--------------|
|--------------------------------------|--------------|

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Índice de ocupação do solo (Io)</b>            | <b>≤ 15%</b>  |
| <b>Índice de Utilização do solo (Iu)</b>          | <b>≤ 0.20</b> |
| <b>Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)</b> | <b>≤ 80%</b>  |

#### SUBSECÇÃO IV

### Área de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços - EQS

#### Artigo 30.º

##### Caracterização e usos

Na parcela ou lote destinado a área de equipamentos de utilização coletiva e serviços, identificada na Planta de Implantação com as letras EQS, é admitida a instalação de equipamentos e de serviços que complementem e apoiem a atividade industrial e fomentem a multifuncionalidade da área, podendo revestir diferentes formas, entre outros, serviços de gestão e administração, formação profissional, equipamentos públicos, posto médico, agência bancária, áreas comerciais, de restauração e bebidas e equipamentos de desporto, de recreio e lazer.

#### Artigo 31.º

##### Regime

1. A ocupação da Área de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços só é possível no âmbito de ações previstas em Unidades de Execução ou pelas operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

| <b>PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE</b>              | <b>VALOR</b>  |
|---|---------------|
| <b>Índice de Ocupação do Solo (Io)</b>            | <b>≤ 25%</b>  |
| <b>Índice de Utilização do Solo (Iu)</b>          | <b>≤ 0.40</b> |
| <b>Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)</b> | <b>≤ 50%</b>  |

## SUBSECÇÃO V

### Área de Restauração e Comércio – RC

#### Artigo 32.º

##### Caracterização e usos

A parcela ou lote destinada a área de restauração e comércio, identificada na Planta de Implantação com as letras RC, destina-se à instalação de estabelecimentos de restauração, bebidas e comércio, numa perspetiva de complementaridade da atividade industrial e de promoção da multifuncionalidade.

#### Artigo 33.º

##### Regime

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

| <b>PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE</b>       | <b>VALOR</b> |
|--|--------------|
| Índice de ocupação do solo (Io)            | ≤ 100%       |
| Índice de Utilização do solo (Iu)          | ≥0.10≤ 2     |
| Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp) | ≤ 100%       |
| Altura da fachada                          | 9 metros     |

## SECÇÃO III

### Espaços de Uso Especial

#### Artigo 34.º

##### Caracterização e usos

As áreas de uso especial destinam-se a acolher instalações e infraestruturas técnicas, nomeadamente, uma área de treino e formação para a proteção civil, uma plataforma intermodal, um heliporto, um reservatório para armazenamento de águas pluviais, um parque de captação de energia solar e bacias de retenção de águas pluviais.

## SUBSECÇÃO I



## **Área de treino e formação para proteção civil – PC**

### **Artigo 35.º**

#### **Caracterização e usos**

A parcela ou lote destinada a área de treino e formação para a proteção civil, identificada na Planta de Implantação com as letras PC, destina-se à instalação de equipamentos de apoio às atividades de proteção civil.

### **Artigo 36.º**

#### **Regime**

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

| <b>PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE</b>     | <b>VALOR</b>  |
|--|---------------|
| <b>Índice de Ocupação do solo (Io)</b>   | <b>≤ 10%</b>  |
| <b>Índice de Utilização do solo (Iu)</b> | <b>≤ 0.15</b> |

#### **SUBSECÇÃO II**

### **Infraestruturas**

### **Artigo 37.º**

#### **Caracterização e usos**

1. As infraestruturas identificadas na Planta de Implantação distinguem-se em infraestruturas territoriais e infraestruturas urbanas.
2. As infraestruturas territoriais são compostas por:
  - a) Uma plataforma intermodal, identificado na Planta de Implantação com as letras Pi, a instalar junto à linha de caminho de ferro, que consistirá numa infraestrutura ferroviária que permitirá efetuar a transferência de cargas entre a rodovia e a ferrovia.
  - b) Um heliporto, identificado na Planta de Implantação com a letra H, que consiste numa estrutura dotada de instalações e facilidades para a operação de helicópteros, embarque e desembarque de pessoas e cargas, destinado, preferencialmente, à utilização pelos serviços de proteção civil e emergência.
3. As Infraestruturas Urbanas são composta por:

- a) Um reservatório, em depósitos enterrados, para armazenamento de águas pluviais, identificado na Planta de Implantação com a letra R, destinado a abastecer as redes gerais de extinção de incêndios, rega de espaços públicos e lavagem de ruas e passeios.
- b) Um parque de captação de energia solar e de estacionamento, identificado na Planta de Implantação com as letras ES, destinado à construção de um parque de estacionamento para veículos pesados e ligeiros parcialmente cobertos por uma estrutura de ensombramento que, simultaneamente, servirá de apoio à instalação de dispositivos de captação e conversão da energia solar em energia elétrica e que visa reduzir os custos de iluminação pública na área do Plano de Pormenor.
- c) Bacias de retenção de águas pluviais, identificadas na Planta de Implantação com a letra B, que se destinam à criação de um subsistema para regularizar o caudal efluente à linha de água, amortecendo o pico de cheia, funcionando, também, como lagoas de infiltração.

### **Artigo 38.º**

#### **Regime**

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

| DESIGNAÇÃO                            |     | PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE               |   |  |
|---------------------------------------|-----|---|---|--|
|                                       |     | Índice de ocupação do solo - I <sub>o</sub> | Índice de utilização do solo - I <sub>u</sub> | Índice de Impermeabilização - I <sub>imp</sub> |
| Heliporto + reservatório              | H+R | ≤100%                                       | ≤1.10   | ≤100%  |
| Plataforma intermodal                 | Pi  | ≤10%  | ≤0.15   | ≤80%   |
| Parque energia solar e estacionamento | ES  | ≤10%  | ≤0.10   | ≤90%   |

### **SECÇÃO IV**

#### **Espaços Canais**

### **Artigo 39.º**

#### **Caracterização e usos**

1. Os Espaços Canais, identificados na Planta de Implantação, são constituídos por um conjunto de vias, existentes ou propostas, que desempenham um papel importante na acessibilidade de toda a área do Plano de Pormenor à rede viária municipal e nacional e constituem, ainda, eixos fundamentais na estruturação urbana deste território.
2. Os Espaços Canais compreendem as seguintes subcategorias:
  - a) Via existente;
  - b) Via proposta;
  - c) Via para viaturas de emergência;
  - d) Pista clicável;
  - e) Estacionamento para veículos ligeiros e
  - f) Estacionamento para veículos pesados.

#### **Artigo 40.º**

##### **Regime**

1. Na execução das vias propostas será respeitado o dimensionamento previsto na Planta Rede Viária - Perfis Transversais Propostos que acompanha o Plano de Pormenor.
2. Nas zonas contíguas da área de proteção e enquadramento com os limites das parcelas ou lotes deverão ser asseguradas faixas limpas em terra batida com um mínimo de 10m de largura - vias para viaturas de emergência, a fim de permitir a circulação de viaturas de combate a incêndios, devendo ainda a faixa arbórea adjacente ser constituída por espécies folhosas.
3. As pistas cicláveis assinaladas na Planta de Implantação terão um perfil transversal tipo de 2.5 metros.
4. Os estacionamentos para veículos ligeiros e pesados encontram-se assinalados na Planta de Implantação e deverão ser construídos, sempre que possível, em materiais semipermeáveis;
5. As baias de estacionamento previstas na frente de parcelas ou lotes poderão ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas.

6. Os projetos de execução de espaços destinados á circulação pedonal devem prever configurações que garantam a eliminação de barreiras arquitetónicas à circulação de cidadãos com mobilidade condicionada.

## **SECÇÃO V**

### **Espaços Verdes**

#### **Artigo 41.º**

##### **Caracterização e usos**

Os espaços verdes correspondem às faixas envolventes dos pólos para instalação dos usos previstos pelo presente Plano de Pormenor e destinam-se a assegurar as funções de proteção ambiental, de contenção e minimização de impactos visuais negativos das unidades industriais a instalar, constituindo-se como elementos paisagísticos relevantes na organização e composição urbana da área de intervenção podendo vir a integrar a estrutura ecológica municipal caso seja promovida a sua continuidade para áreas exteriores ao plano, desempenhando, ainda, funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

#### **Artigo 42.º**

##### **Regime**

1. A fim de garantir um adequado estado de conservação e de ver mantidas as características naturais, estas áreas deverão integrar o domínio municipal, tais como as áreas correspondentes às vias destinadas à circulação, nomeadamente de peões, velocípedes, viaturas de segurança e bombeiros, as quais constituirão áreas do domínio público municipal.
2. São admitidas, a título de usos compatíveis, as implantações de quiosques, campos de jogos, áreas de recreio e lazer, zonas de estadia e mobiliário urbano, desde que representem estruturas amovíveis e sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
3. Excecionalmente, por razões de reconhecido interesse público e de manifesta necessidade ao funcionamento e dinâmica do Eco-Parque Empresarial, poderá ser admitida a implantação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, de telecomunicações, de abastecimento de água, de abastecimento de energia elétrica e de gás e de drenagem de águas

residuais, desde que não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, para a desqualificação estética da envolvente, e/ou delas decorram incidências marcadamente negativas que possam ser suscetíveis de afetar a sua correta integração na paisagem.

4. Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, devendo ser respeitadas as seguintes regras:
  - a) Sejam asseguradas distâncias de segurança das copas das árvores às edificações iguais ou superiores a 5 metros;
  - b) A distância entre copas de árvores seja igual ou superior a 4 metros;
  - c) As espécies a utilizar sejam preferencialmente autóctones e de inflamabilidade baixa.
5. Admite-se a deslocação para esta área da Capela de N. Sr. do Deserto, existente na área do Plano de Pormenor.

## **CAPÍTULO V**

### **INFRAESTRUTURAS**

#### **Artigo 43.º**

##### **Infraestruturas**

1. A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, será responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona industrial, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de gás, telecomunicações e outras.
2. Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas Propostas que acompanham o presente Plano de Pormenor.

## **CAPÍTULO VI**

### **SEGURANÇA E CONTROLO AMBIENTAL**

#### **Artigo 44.º**

##### **Disposições gerais**

1. Quando da atividade instalada possa resultar a produção de efluentes líquidos, de emissões gasosas, de resíduos sólidos ou outras formas poluentes suscetíveis de colocar em risco a saúde pública ou as condições ambientais, têm de ser previstas medidas que assegurem a redução dos níveis de poluição para valores compatíveis com o previsto na legislação aplicável.
2. Os efluentes líquidos resultantes da atividade empresarial terão de ser ligados à Rede coletora de encaminhamento para o coletor Norte do SIMRIA, em função da sua compatibilidade, mediante prévia autorização para o efeito, a conceder pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Estarreja.
3. Em nenhuma circunstância é autorizada a descarga de efluentes industriais ou domésticos em qualquer outro meio ou rede que não a do Saneamento Camarário aí instalada.
4. As empresas são responsáveis pelos danos que possam vir a ser causados pelo mau funcionamento dos seus sistemas de despoluição ou pela suspensão e interrupção do seu funcionamento.
5. As intervenções, transformações e ocupações do solo previstas deverão ter em consideração os riscos e vulnerabilidade identificados para a zona (designadamente acidentes industriais graves, transporte de matérias perigosas, incêndios industriais, incêndios florestais e inundações) contribuindo para a sua prevenção e para a atenuação das suas consequências, em cumprimento do disposto em legislação específica e atendendo às regras aplicáveis a cada um dos riscos identificados.
6. Não deverá ser autorizada nenhuma intervenção urbanística que agrave ou potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, direta ou indiretamente, a segurança de pessoas e bens.

#### **Artigo 45.º**

##### **Faixa de Gestão de Combustível**

1. A faixa de Gestão de Combustível de 100m resulta do somatório das áreas de proteção existentes quer dentro quer fora da área do Plano e referentes às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e respetivas faixas de proteção, à linha de água e respetiva faixa do domínio hídrico e à linha de alta tensão de ligação à Murtosa e respetivo corredor de proteção.

2. Os trabalhos relativos à Gestão de Combustíveis Florestais na área remanescente do perímetro do Plano e até perfazer os 100m são sempre, na ausência de Entidade Gestora, da responsabilidade da Câmara Municipal.
3. A execução da Fixa de Gestão de execução de Combustível é feita nos termos da legislação em vigor, devendo ser sempre garantido o controlo de infestantes.

#### **Artigo 46.º**

##### **Prevenção da floresta**

1. Na fase de execução do projeto terão de ser cumpridas as disposições legais relativas aos aspetos fitossanitários, nomeadamente no que diz respeito ao Nemátodo da Madeira do Pinheiro (NMP), caso exista construção projetada em áreas de coníferas.
2. O arranque de sobreiro (s), necessário (s) à implantação de todas as infraestruturas e edificações, tem de ser requerido nos termos da legislação aplicável.
3. Deverá ser garantido, relativamente aos sobreiros dispersos, isolados ou em povoamento e que devam permanecer no terreno, que não serão efetuadas quaisquer operações que os mutilem ou danifiquem, bem como quaisquer ações que conduzam ao seu perecimento ou evidente depreciação, atos proibidos pelo nº 4 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, com a alteração dada pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de junho, salvaguardando uma distância entre os perímetros de implantação e os troncos, suficiente para que escavações, andaimes e movimentação de terras, entulho e maquinaria não causem danos.
4. Na medida em que a cartografia de perigosidade do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios – PMDFCI - estabelece na área de implantação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja a existência de território classificado no interface de perigosidade muito baixa/muito alta, deverá ser garantido que serão desenvolvidas as ações adequadas de gestão do solo (de ocupação, de gestão de combustíveis e de infraestruturização de DFCI da propriedade), em conformidade com o PMDFCI de Estarreja, de forma a conseguir-se a manutenção e/ou melhoria desta situação.

#### **CAPÍTULO VII**

##### **EXECUÇÃO DO PLANO**

#### **Artigo 47º**

##### **Execução**

1. Para efeitos da concretização da operação de reparcelamento, o sistema adotado para a execução do Plano de Pormenor é o de imposição administrativa, procedendo a Câmara Municipal à aquisição das parcelas necessárias, ao seu emparcelamento para unificação da propriedade e ao posterior fracionamento em lotes.
2. O instrumento de execução é a expropriação.
3. O Plano de Pormenor será implementado através de operações urbanísticas, de acordo com o reparcelamento previsto na Planta de Implantação.

### **Artigo 48º**

#### **Formas de aquisição dos solos**

Os terrenos necessários à execução do Plano de Pormenor serão adquiridos pelo Município de Estarreja, nos termos da legislação em vigor.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 49.º**

##### **Norma Derrogatória**

1. Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor são revogadas as normas do PDM de Estarreja constantes do Quadro Regulamentar anexo ao Regulamento e que dele fazem parte integrante referentes ao Índice de Ocupação do Solo estabelecido para o Espaço Industrial – Indústria Transformadora e ao número de estacionamentos a prever para a indústria.
2. As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal que contrariem.

#### **Artigo 50.º**

##### **Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor é revogado o Plano de Pormenor do Perímetro I da ADPEI, publicado no Diário da República, n.º 127, 2.ª Série, de 3 de junho de 1997.

#### **Artigo 51.º**

##### **Omissões**



Os casos omissos serão regulados pela Câmara Municipal, respeitando as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Estarreja.

## Artigo 52.º

### Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

## ANEXO

### QUADRO DE PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO

(a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do PPEEE)

| PÓLO | IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA | ÁREA DA PARCELA | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO/ OCUPAÇÃO MÁXIMA | ÁREA DE CONSTRUÇÃO/ UTILIZAÇÃO MÁXIMA |        | ALTURA MÁXIMA DA FACHADA | USOS      |
|------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------|--------------------------|-----------|
|      |                          | m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>                       | m <sup>2</sup>                        |        | (*)                      |           |
|      |                          |                 |                                      | Mínimo                                | Máximo |                          |           |
| A    | A01 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A02 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A03 (#)                  | 6000            | 3900                                 | 1200                                  | 4500   | 15                       | Indústria |
| A    | A04 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A05 (#)                  | 6000            | 3900                                 | 1200                                  | 4500   | 15                       | Indústria |
| A    | A06 (#)                  | 6000            | 3900                                 | 1200                                  | 4500   | 15                       | Indústria |
| A    | A07 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A08 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A09 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A10 (#)                  | 3000            | 1482                                 | 600                                   | 1800   | 15                       | Indústria |
| A    | A11 (#)                  | 6000            | 3900                                 | 1200                                  | 4500   | 15                       | Indústria |
| A    | A12 (#)                  | 18000           | 11700                                | 3600                                  | 13500  | 15                       | Indústria |
| A    | A13 (#)                  | 9000            | 5850                                 | 1800                                  | 6750   | 15                       | Indústria |
| A    | A14 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A15 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A16 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A17 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A18 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A19 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |
| A    | A20 (#)                  | 2250            | 1044                                 | 450                                   | 1350   | 15                       | Indústria |

|                        |                |               |               |              |               |           |                  |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-----------|------------------|
| A                      | A21 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A22 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A23 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A24 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A25 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A26 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A27 (#)        | 2250          | 1044          | 450          | 1350          | 15        | Indústria        |
| A                      | A28 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A29 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A30 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A31 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A32 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A33 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A34 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A35 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A36 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A37 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A38 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A39 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A40 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A41 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A42 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A43 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A44 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A45 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A46 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A47 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A48 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A49 (#)        | 9000          | 5850          | 1800         | 6750          | 15        | Indústria        |
| A                      | A50 (#)        | 6000          | 3900          | 1200         | 4500          | 15        | Indústria        |
| A                      | A51 (#)        | 6000          | 3900          | 1200         | 4500          | 15        | Indústria        |
| A                      | A52 (#)        | 9000          | 5850          | 1800         | 6750          | 15        | Indústria        |
| A                      | A53 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A54 (#)        | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15        | Indústria        |
| A                      | A55 (#)        | 6000          | 3900          | 1200         | 4500          | 15        | Indústria        |
| A                      | A56 (#)        | 9000          | 5850          | 1800         | 6750          | 15        | Indústria        |
| <b>SUBTOTAL POLO A</b> |                | <b>217500</b> | <b>121476</b> |              | <b>144900</b> |           |                  |
| <b>B</b>               | <b>B01</b>     | <b>453523</b> | <b>317466</b> | <b>90705</b> | <b>340142</b> | <b>15</b> | <b>Indústria</b> |
| <b>SUBTOTAL POLO B</b> |                | <b>453523</b> | <b>317466</b> | <b>90705</b> | <b>340142</b> |           |                  |
| <b>C</b>               | <b>C01 (#)</b> | <b>52275</b>  | <b>33979</b>  | <b>10455</b> | <b>39206</b>  | <b>15</b> | <b>Indústria</b> |
| <b>C</b>               | <b>C02 (#)</b> | <b>78399</b>  | <b>54879</b>  | <b>15680</b> | <b>58799</b>  | <b>15</b> | <b>Indústria</b> |

|                        |     |               |               |              |               |    |           |
|------------------------|-----|---------------|---------------|--------------|---------------|----|-----------|
| C                      | C03 | 85064         | 59545         | 17013        | 63798         | 15 | Indústria |
| C                      | C04 | 59291         | 38539         | 11858        | 44468         | 15 | Indústria |
| C                      | C05 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C06 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C07 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C08 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C09 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C10 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C11 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C12 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C13 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C14 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C15 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C16 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C17 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C18 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C19 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| C                      | C20 | 3000          | 1482          | 600          | 1800          | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO C</b> |     | <b>323029</b> | <b>210654</b> | <b>90705</b> | <b>235071</b> |    |           |
| D                      | D01 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| D                      | D02 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| D                      | D03 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| D                      | D04 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| D                      | D05 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| D                      | D06 | 18750         | 12188         | 3750         | 14063         | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO D</b> |     | <b>112500</b> | <b>73128</b>  | <b>90705</b> | <b>84378</b>  |    |           |
| E                      | E01 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E02 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E03 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E04 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E05 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E06 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E07 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E08 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E09 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E10 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E11 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| E                      | E12 | 17593         | 11435         | 3519         | 13195         | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO E</b> |     | <b>211116</b> | <b>137220</b> | <b>90705</b> | <b>158340</b> |    |           |
| F                      | F01 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |

|                        |     |               |               |              |               |    |           |
|------------------------|-----|---------------|---------------|--------------|---------------|----|-----------|
| F                      | F02 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F03 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F04 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F05 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F06 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F07 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F08 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F09 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F10 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F11 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| F                      | F12 | 14075         | 9149          | 2815         | 10556         | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO F</b> |     | <b>168900</b> | <b>109788</b> | <b>90705</b> | <b>126672</b> |    |           |
| G                      | G01 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G02 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G03 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G04 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G05 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G06 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G07 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G08 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G09 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G10 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G11 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G12 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G13 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G14 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G15 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| G                      | G16 | 3541          | 1948          | 708          | 2302          | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO G</b> |     | <b>56656</b>  | <b>31168</b>  | <b>90705</b> | <b>36832</b>  |    |           |
| H                      | H01 | 1734          | 867           | 347          | 1040          | 15 | Indústria |
| H                      | H02 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H03 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H04 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H05 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H06 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H07 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H08 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H09 | 1734          | 867           | 347          | 1040          | 15 | Indústria |
| H                      | H10 | 1734          | 867           | 347          | 1040          | 15 | Indústria |
| H                      | H11 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |
| H                      | H12 | 1000          | 500           | 200          | 600           | 15 | Indústria |

|                        |     |         |         |       |         |    |           |
|------------------------|-----|---------|---------|-------|---------|----|-----------|
| H                      | H13 | 1000    | 500     | 200   | 600     | 15 | Indústria |
| H                      | H14 | 1000    | 500     | 200   | 600     | 15 | Indústria |
| H                      | H15 | 1000    | 500     | 200   | 600     | 15 | Indústria |
| H                      | H16 | 1000    | 500     | 200   | 600     | 15 | Indústria |
| H                      | H17 | 1000    | 500     | 200   | 600     | 15 | Indústria |
| H                      | H18 | 1734    | 867     | 347   | 1040    | 15 | Indústria |
| H                      | H19 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H20 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H21 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H22 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H23 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H24 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H25 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H26 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H27 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H28 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H29 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| H                      | H30 | 3164    | 1740    | 633   | 2057    | 15 | Indústria |
| <b>SUBTOTAL POLO H</b> |     | 58904   | 31348   | 90705 | 37244   |    |           |
| <b>TOTAL INDÚSTRIA</b> |     | 1602128 | 1032248 | 90705 | 1163579 |    |           |

| DESIGNAÇÃO  | IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA | ÁREA DA PARCELA<br>m <sup>2</sup> | ÁREA DE IMPLANTAÇÃO /OCUPAÇÃO MÁXIMA<br>m <sup>2</sup> | ÁREA DE CONSTRUÇÃO/ UTILIZAÇÃO MÁXIMA<br>m <sup>2</sup> |        | ALTURA MÁXIMA DA FACHADA<br>(*) | USOS                 |
|---|--------------------------|-----------------------------------|--|---|--------|---------------------------------|----------------------|
|   |                          |                                   |  | Mínimo  | Máximo |                                 |                      |
|   |                          |                                   |  | Heliporto + Reservatório Armazenamento águas pluviais   | H+R    |                                 |                      |
| Área treino e formação para Proteção Civil                        | PC                       | 12654                             | 1265   | 0   | 1898   | -                               | Equipamento          |
| Posto abastecimento combustível e Parque repouso veículos pesados | Pab                      | 49196                             | 7379   | 0   | 9839   | -                               | Serviços             |
| Área equipamentos utilização coletiva e serviços                  | EQS                      | 215803                            | 53951  | 0   | 86321  | -                               | Serviços/Equipamento |
| Área de restauração/comércio                                      | RC                       | 1600                              | 1600   | 160   | 3200   | 9                               | Restauração/Comércio |
| Plataforma Intermodal   | PI                       | 131900                            | 13190  | 0   | 19785  | -                               | Infraestrutura       |
| Parque captação de energia solar e estacionamento                 | ES                       | 23724                             | 2372   | 0   | 2372   | -                               | Infraestrutura       |
| <b>SUBTOTAL</b>   |                          | 456229                            | 101109   | 90705   | 146902 |                                 |                      |

|              |  |                |                |  |                |  |  |
|--------------|--|----------------|----------------|--|----------------|--|--|
| <b>TOTAL</b> |  | <b>2058357</b> | <b>1133357</b> |  | <b>1310481</b> |  |  |
|--------------|--|----------------|----------------|--|----------------|--|--|

(\*) – A altura máxima da fachada admissível para as construções é de 15 m sem platibanda. Em casos excepcionais devidamente fundamentados em que a atividade industrial a instalar o exija, admite-se derrogação destes valores.

NOTA – As parcelas identificadas com (#) integraram a constituição de lotes, no âmbito de operações de loteamento.